



РЕШЕНИЕ

Совета муниципального образования Абинский район

от 29.10.2025

г. Абинск

№ 20-С

О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Ольгинского сельского поселения Абинского района
Принято 29.10 2025 г.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 15 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 27, 38, 65 устава муниципального образования Абинский муниципальный район Краснодарского края, постановлением администрации муниципального образования Абинский район от 17 июня 2025 г. № 666 «Об образовании комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края», учитывая протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений от 14 июля 2025 г., решение комиссии по развитию экономических основ местного самоуправления, Совет муниципального образования Абинский район р е ш и л:

1. Утвердить изменения, вносимые в правила землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Абинского района, утвержденные решением Совета Ольгинского сельского поселения Абинского района от 20 июня 2014 г. № 311-с «Об утверждении правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Абинского района» (далее – Правила землепользования и застройки), согласно приложению к настоящему решению.

2. Администрации муниципального образования Абинский район:

1) обеспечить опубликование настоящего решения и изменений в Правила землепользования и застройки и размещение их на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Абинский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) разместить изменения в Правила землепользования и застройки в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Председатель Совета муниципального образования Абинский район

А.Л. Бирюков

Исполняющий обязанности
главы муниципального образования
Абинский район

В.П. Борец



Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ

решением Совета
муниципального образования
Абинский район
от 20.10.25 № 20-с

ИЗМЕНЕНИЯ,

**вносимые в правила землепользования и застройки
Ольгинского сельского поселения Абинского района, утвержденные
решением Совета Ольгинского сельского поселения Абинского района
от 20 июня 2014 г. № 311-с «Об утверждении правил землепользования и
застройки Ольгинского сельского поселения Абинского района»**

1. В разделе I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Абинского района (далее – Правила):

1) по тексту слова «устав муниципального образования Абинский район» в соответствующих падежах заменить словами «устав муниципального образования Абинский муниципальный район Краснодарского края» в соответствующих падежах;

2) по тексту слова «устав Ольгинского сельского поселения Абинского района» в соответствующих падежах заменить словами «устав Ольгинского сельского поселения Абинского муниципального района Краснодарского края» в соответствующих падежах;

3) по тексту слова «комиссия по землепользованию и застройке» в соответствующих падежах заменить словами «комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края» в соответствующих падежах.

2. В статье 6 «Работа комиссии по землепользованию и застройке» главы 1 «Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления» раздела I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» Правил:

1) в части 8 слова «публичные слушания» заменить словами «общественные обсуждения»;

2) часть 11 изложить в следующей редакции:

«11. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости.»;

3) часть 12 изложить в следующей редакции:

«12. Предложения граждан и юридических лиц направляются в Комиссию через председателя Комиссии. Председатель Комиссии обеспечивает

их рассмотрение на заседании Комиссии в течение двух недель со дня поступления.».

3. В статье 15 «Общие положения о внесении изменений в Правила» главы 5 «Внесение изменений в правила землепользования и застройки» раздела I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» Правил:

1) пункт 1.1 части 2 признать утратившим силу;

2) пункт 6 части 2 изложить в следующей редакции:

«6) принятие решения о комплексном развитии территории или заключение в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации договора о комплексном развитии территории.»;

3) пункты 6, 7 части 3 изложить в следующей редакции:

«6) уполномоченное федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

7) высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, оператор комплексного развития территории, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.»;

4) часть 3.4 изложить в следующей редакции:

«3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях комплексного развития территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.»;

5) в части 3.5 слова «публичных слушаний» заменить словами «общественных обсуждений»;

6) часть 5.1 признать утратившей силу.

4. В главе 6 «Регулирование иных вопросов землепользования и застройки» раздела I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» Правил:

1) часть 6 статьи 16 «Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«6. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным в границах зон с особыми условиями использования территорий.»;

2) часть 1 статьи 17 «Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции, об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома» изложить в

следующей редакции:

«1. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.»

3) в абзаце 4 части 1 статьи 18 «Основные требования к застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории муниципального образования» слова «Согласно статьи 40» заменить словами «Согласно статье 41»;

4) часть 5 статьи 22 «Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«5. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается постановлением правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства».

5. Таблицу 3 статьи 24 «Порядок установления и описание территориальных зон раздела II «Карта градостроительного зонирования» Правил изложить в следующей редакции:

Таблица 3

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
1	2	3
		ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
1	Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
2	Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
		ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
1	ОД2	Многофункциональная общественно-деловая зона
2	ОД3	Зона специализированной общественной застройки
		ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКИДСКИЕ ЗОНЫ
1	П1	Производственная зона

1	2	3
2	КС1	Коммунально-складская зона
		ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
1	И1	Зона инженерной инфраструктуры
2	Т1	Зона транспортной инфраструктуры
		ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
1	СХ2	Зона сельскохозяйственных предприятий
		ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
1	Р1	Зона рекреационного назначения
2	ЗО1	Зона отдыха
		ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
1	К1	Зона ритуальной деятельности
2	ОС1	Зона озелененных территорий специального назначения

».

6. Внести в карту градостроительного зонирования раздела II «Карта градостроительного зонирования» Правил следующие изменения:

1) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0101002:225, расположенный по адресу: хутор Ленинский, улица Комсомольская, 54, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

2) земельный участок, расположенный по адресу: хутор Ленинский, ул. Набережная (кладбище), отнести к территориальной зоне ритуальной деятельности К1 (согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории);

3) земельный участок, расположенный по адресу: хутор Богдасаров, улица Чакова (кладбище), отнести к территориальной зоне ритуальной деятельности К1;

4) земельный участок, расположенный по адресу: хутор Свободный, улица Солнечная (кладбище), отнести к территориальной зоне ритуальной деятельности К1;

5) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0101001:107, расположенный по адресу: хутор Свободный, улица Северная, 58, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

6) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0101003:3, расположенный по адресу: хутор Нецаевский, улица Матвеева, 27, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

7) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0101002:151, расположенный по адресу: хутор Ленинский, улица Кирова, 66, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

8) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0101002:152, расположенный по адресу: хутор Ленинский, улица Кирова, 68, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

9) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0101001:79, расположенный по адресу: хутор Свободный, улица Свободы, 45, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

7. В главе 7 «Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и

предельных (минимальных (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства» раздела III «Градостроительные регламенты» Правил:

1) по тексту слова «Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение» заменить словами «Во всех территориальных зонах требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования принимать в соответствии с подразделом 3.2 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (с изменениями и дополнениями)»;

2) в строке 1 графы 6 «Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений» таблицы 4 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)» статьи 25 «Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)» слова «Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа» заменить на слова «Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный)»;

3) в строках 1, 2, 22 графы 8 «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» таблицы 4 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)» статьи 25 «Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)» слова «Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка - 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых невозможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства» заменить словами «Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка - 1, за исключением:

1) существующих объектов, реконструкция которых не возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;

2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до вступления в силу настоящих изменений в Правила.»;

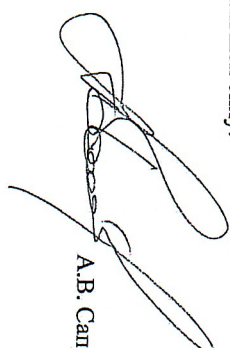
4) в таблице 9 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны специализированной общественной застройки (ОДЗ)» статьи 28 «Градостроительные регламенты зоны специализированной общественной застройки (ОДЗ)» после строки 26 добавить строки 26 (1), 26 (2), 26 (3) следующего содержания:

1	2	3	4	5	6	7	8
26 (1)	Религиозное использование (3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного назначения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Минимальный размер земельного участка - 400 кв. м. Максимальный размер земельного участка - 15000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м	Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка - 15 %
26 (2)	Общественное религиозное использование обрядов (3.7.1)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе перекладки, соборы, храмы, часовни, мечети,	Минимальный размер земельного участка - 400 кв. м. Максимальный размер земельного участка - 5000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м	Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка - 15 %

1	2	3	4	5	6	7	8
		модельные дома, синатоги)					
26 (3)	Религиозное управление и образование (3.7.2)	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозно-образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священныхслужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в пределах определенной места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальная высота зданий, сооружений, зданий от уровня земли – 30 м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %

- 5) Статья 34 «Градостроительные регламенты зоны ведения садоводства (СХЗ)» считать утратившей силу;
- 6) Статью 35 «Градостроительные регламенты зоны зеленых насаждений общего пользования (ОП)» считать утратившей силу.

Начальник управления
архитектуры и градостроительства,
главный архитектор



А.В. Сапрунов

